

## ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОБІТ З ОЦІНКИ НА ДЕПРЕСИВНОМУ РИНКУ. ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ І МОЖЛИВОСТІ РІШЕННЯ

*В. М. Шалаєв, генеральний директор,*

*С. М. Смольнікова, керівник інформаційно-аналітичного центру досліджень ринку  
нерухомості групи компаній «Увекон»*

**Ключові слова:** *ринкова вартість, інформаційне забезпечення оцінки, огляд ринку, інвестиційна привабливість населеного пункту, кількість аналогів*

Оцінка об'єктів нерухомості на депресивному ринку, особливо об'єктів, розташованих за межами крупних населених пунктів, супроводжується цілою низкою проблем. Зокрема, достовірність інформації про зіставні об'єкти як оренди, так і продажу завжди була «слабкою ланкою» в оцінці. Це ще раз підтверджує необхідність високої кваліфікації оцінювача, який повинен враховувати й обґрунтовувати кожний свій крок.

В умовах депресивного ринку пропоновані на реалізацію об'єкти нерухомості належать до двох основних категорій:

- об'єкти, продаж яких зумовлений необхідністю термінового отримання коштів;
- об'єкти, які виставлені на продаж без обтяжливих обставин.

При виборі аналога з масиву пропонованих об'єктів важливе розуміння оцінювачем, до якої саме категорії належить той або інший аналог, адже неправильне використання даних зумовлює невідповідний результат.

І в умовах активного ринку, і особливо в умовах депресивного стану ринку, при визначенні ринкової вартості об'єкта нерухомості першочергове значення має якість інформації, що використовується. Отже, перш за все, оцінювач повинен знати і розуміти ринок. У звіті про оцінку це повинно відображатися в наявності адекватного огляду ринку. Проте необхідно у край обережно користуватися готовими прогнозами, яких більше ніж достатньо і в web-ресурсах, і в періодичних виданнях. Частіше за все це лише думки різних фахівців із нерухомості, причому не завжди обґрунтовані, а іноді і суперечливі. Ймовірно, що аналітичного матеріалу для ринку нерухомості невеликого населеного пункту ми не знайдемо. В цьому разі можливо запропонувати викласти узагальнені характеристики ринкової ситуації, що склалась у районі розташування об'єкта оцінки, в такому вигляді (табл. 1):

*Таблиця 1*

*Приклад стислої характеристики ринкової ситуації*

Джерела інформації		
Кількість проаналізованих пропозицій продажу нерухомості, яка найбільш подібна до оцінюваного Об'єкта		17 шт.
Максимальна вартість		1 300 грн.
Мінімальна вартість		800 грн.
Кількість проаналізованих пропозицій оренди нерухомості, яка найбільш подібна до оцінюваного Об'єкта		15 шт.
Максимальна вартість		5 шт.
Мінімальна вартість		13 шт.
Цінові тенденції комерційної нерухомості в районі		
	Підвищення	
	Стабільні	X
	Спад	
Баланс пропозиції – попиту		
	Нестача	
	Порівну	

*Закінчення таблиці 1*

	Надлишок	X
Середній термін реалізації комерційної нерухомості		
	До 3 місяців	
	3 – 6 місяців	X
	Понад 6 місяців	

Безумовно, що результат ринкової вартості об'єкта оцінки не повинен суперечити інформації і висновкам, що містяться в огляді ринку.

Огляд ринку має бути логічно завершений вибором певних аналогів.

Лише в окремих випадках вміст інформаційного оголошення про продаж-оренду об'єкта нерухомості дає повне уявлення про його характеристики. Безумовно, необхідно не просто взяти оголошення з газети або з якогось сайта, а обов'язково дане оголошення перевірити (продзвонити). А ось як «легалізувати» отриману додаткову інформацію? Як варіант вирішення цього питання пропонуємо розглянути табличну форму відображення характеристик вибраних об'єктів порівняння (табл. 2).

Таблиця 2

*Характеристика об'єктів порівняння*

Характеристика об'єктів порівняння згідно з інформаційним джерелом та додатковою інформацією отриманою від особи, що представляла об'єкт	
	Об'єкт порівняння № 1... n
Джерело інформації, контактний телефон	
Характеристика об'єкта згідно з текстом оголошення	
<b>Додаткова інформація щодо характеристик об'єкта, отримана від особи, що представляла об'єкт</b>	
<b>Місцезнаходження</b>	
Вулиця	
Зона міста	
Розташування в межах кварталу	
Наявність місця для паркування	
Поверх розташування приміщень в будівлі	
Наявність окремого входу	
Функціональне використання об'єкта, зазначене в оголошенні	
Характеристика оздоблення приміщень	
Загальна площа, кв. м	
<b>Вартість пропозиції, зазначена в оголошенні</b>	
<b>Вартість пропозиції на поточний період (інформація, отримана від особи, що представляла об'єкт)*</b>	
Інформація щодо ПДВ	
Можливий торг (інформація отримана від особи, що представляла об'єкт)	

\* Якщо вартість пропозиції на поточний період не збігається з вартістю, зазначеною в оголошенні, то їх різниця є не торгом, а уточненням вартості.

Актуальним залишається питання про мінімально допустиму кількість аналогів, яка забезпечує обґрунтованість результату визначення ринкової вартості. Безумовно, в більшості випадків використання одного-двох аналогів не є коректним. А якщо додати ще вірогідність того, що вибрані аналоги продаються з якихось причин за неадекватною ціною, то результат, одержаний від явно неактуальних цін, не витримає ніякої критики. Водночас, краще знайти на малоактивному ринку 3 – 5 «гарних» аналогів (це вже велика удача!), ніж 7 – 10 пропозицій продажу-оренди об'єктів нерухомості, які мають суттєві відмінності з оцінюваним об'єктом.

Зазвичай оцінювачі знаходять рішення проблеми малої вибірки в площині залучення додаткової інформації. Головне, пошук об'єктів порівняння здійснювати в населених пунктах не за принципом географічного сусідства, а за принципом співставної інвестиційної привабливості з населеним пунктом, в якому розташований об'єкт оцінки.

Аналіз ринку комерційної нерухомості дозволяє виділити такі істотні чинники, що впливають на ринкову вартість об'єктів, розташованих у населених пунктах із малоактивним ринком:

- статус району (промисловий потенціал, рівень заробітної платні і т. ін.);
- характеристика місцезнаходження (районний центр, невелике поселення за межами районного центру);
- функціональне призначення комерційного об'єкта;
- площа об'єкта;
- площа земельної ділянки, що відноситься до об'єкта.

Можливо, якщо пропозицій продажу-оренди зіставних об'єктів порівняння мало, варто розглянути діапазон вартостей, в яких може знаходитися значення вартості оцінюваного об'єкта.

У цілому, при оцінці будь-якого сегмента нерухомості в існуючих умовах недоцільно однозначно рекомендувати застосування того або іншого підходу, а розглядати кожну ситуацію окремо. Аналіз поточної ситуації на ринку нерухомості в районі розташування об'єкта оцінки, зокрема, інформаційного забезпечення за пропозиціями оренди та продажу нерухомості, можливо здійснити таким чином (експертна оцінка інформаційного забезпечення проводиться за 5-бальною шкалою) (табл. 3).

Таблиця 3

*Характеристика інформаційного забезпечення*

Характеристика інформаційного забезпечення для реалізації		
	дохідного підходу	порівняльного підходу
Наявний обсяг інформації для реалізації підходу	від 0 до 5	від 0 до 5
Достовірність інформації та можливість її уточнення	від 0 до 5	від 0 до 5
Активність ринку	від 0 до 5	від 0 до 5
<b>Разом</b>	значення	значення

УДК 657.922

**Інформаційне забезпечення робіт з оцінки на депресивному ринку. Проблемні питання і можливості вирішення / В. М. Шалаєв, С. М. Смольнікова // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д. : ПДАБА, 2013. – № 7. – С. 6 – 8. – табл. 3.**

При визначенні ринкової вартості об'єкта нерухомості першочергове значення має якість інформації, що використовується. Необхідно з обережною увагою користуватися готовими прогнозами, яких більше ніж достатньо і в web-ресурсах, і в періодичних виданнях. Запропоновано варіант викладу узагальнених характеристик ринкової ситуації, що склалась у районі розташування об'єкта оцінки. Обговорено питання про мінімально допустиму кількість аналогів.

*Ключові слова:* ринкова вартість, інформаційне забезпечення оцінки, огляд ринку, кількість аналогів.

**Информационное обеспечение работ по оценке на депрессивном рынке. Проблемные вопросы и возможности решения / В. Г. Шалаев, С. М. Смольникова // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д. : ПДАБА, 2013. – № 7. – С. 6 – 8. – табл. 3.**

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости первоочередное значение имеет качество используемой информации. Необходимо очень осторожно пользоваться готовыми прогнозами, которых более чем достаточно и в web-ресурсах, и в периодических изданиях. Предложен вариант изложения обобщенных характеристик рыночной ситуации, сложившейся в районе расположения объекта оценки. Обсуждается вопрос о минимально допустимом количестве аналогов.

*Ключевые слова:* рыночная стоимость, информационное обеспечение оценки, обзор рынка, количество аналогов.

**Informative providing of appraisal at the depressed market. Problem questions and possibilities of decision / V. Shalaev, S. Smolnikova // Visnyk of Pridneprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture. – D.: PSACEA, 2013. – № 7. – P. 6 – 8. – tabl. 3.**

Quality of used information has the primary significance for appraisal of the real estate. It is necessary very carefully to use the prognoses from internet and magazines. It is offered the exposition of the market descriptions in the district of object of appraisal. Actual is a question about the minimum possible amount of analogues.

*Key words:* market value, informative providing for appraisal, market review, amount of analogues.